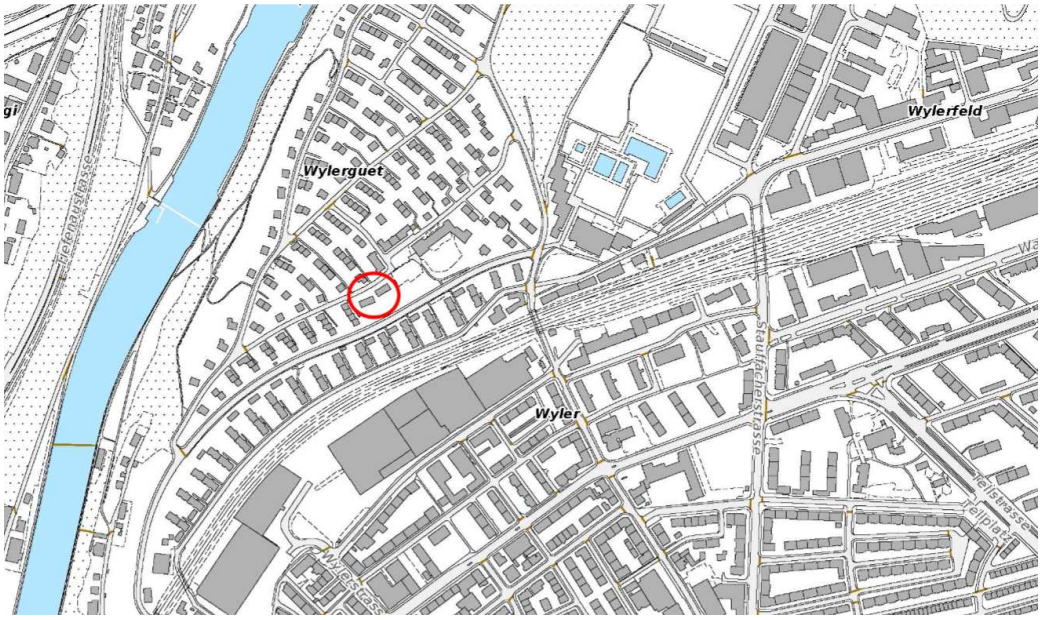
Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Gesamtsanierung Kindergarten Wylergut 1 + 2; Baukredit

1. Worum es geht

Der Doppelkindergarten Wylergut 1+2 am Dändlikerweg wurde im Jahr 1949 erbaut. Nach über 70 Jahren in Betrieb ist der Kindergarten heute sanierungsbedürftig. Sowohl die Umgebung wie auch die Gebäude sind gemäss den Analysen in einem Zustand, der Instandsetzungsmassnahmen nötig macht. In den Gebäuden sind vor allem der Innenausbau und die haustechnischen Installationen am Ende der Lebensdauer, in der Umgebung die Kanalisation. Die beiden Gebäude verfügen auch nicht über eine Wärmedämmung, die den heutigen Anforderungen entspricht. Die Gebäude sollen deshalb gesamthaft saniert, an die aktuellen Standards angepasst und basisstufentauglich ausgebaut werden. Die Kanalisation in der Umgebung wird saniert und die Umgebung aufgewertet.

Für die Umsetzung der geplanten Sanierungsmassnahmen wird dem Stadtrat ein Baukredit von Fr. 2 580 000.00 beantragt.



Situationsplan mit Kindergarten Wylergut (rot eingekreist)

2. Ausgangslage

Der Doppelkindergarten Wylergut bildet zusammen mit dem angrenzenden Schulhaus, dem dazugehörenden öffentlichen Spielplatz und zwei Wohn- und Geschäftshäusern das eigentliche Zentrum der Siedlung Wylergut. Die zwei Kindergartengebäude am Dändlikerweg 46 und 48 wurden 1949 von Henry Daxelhofer in Zusammenarbeit mit Karl Müller Architekten leicht abgewinkelt zum Zentrumsplatz parallel zur Hanglinie erstellt. Im Bauinventar der städtischen Denkmalpflege sind die Gebäude als erhaltenswert eingestuft.

Kindergartengebäude

Dank regelmässigem Unterhalt sind die Kindergärten seit siebzig Jahren in Betrieb, ohne dass grössere bauliche Massnahmen nötig waren. Nun sind altersbedingt vor allem die haustechnischen Installationen und der Innenausbau sowie die Umgebung mit der Kanalisation sanierungsbedürftig. Ausserdem sollen die Wärmeerzeugung, die Gebäudehülle, aber auch das Raumangebot an die heutigen Anforderungen angepasst werden. Zukünftig sollen an diesem Standort zwei Basisstufenklassen betrieben werden können. Die Zustandsbeurteilung von 2014 macht keine Aussagen zu Schadstoffen, eine Untersuchung wird vor Baubeginn erfolgen.

3. Das Projekt

3.1. Machbarkeitsstudie

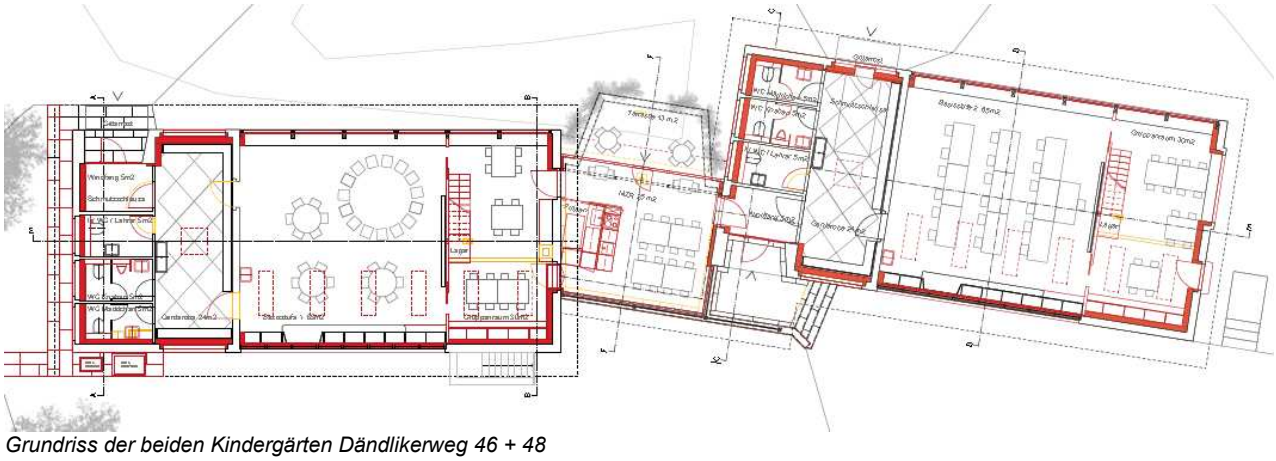
Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie hat Hochbau Stadt Bern überprüfen lassen, ob und wie sich die beiden Gebäude in Basisstufen umbauen lassen. Gemäss dieser Studie können die geforderten Ziele ohne Abstriche am Raumprogramm erreicht werden. Die Gegenüberstellung der Gesamtkosten für Neubau und Sanierung zeigt ausserdem auf, dass eine Sanierung wirtschaftlicher ist als ein Neubau. Die Gebäudekosten für die Sanierung betragen rund Fr. 3 200.00 pro m^2 Geschossfläche, für einen Neubau müsste mit rund Fr. 4 300.00 gerechnet werden. Ein Neubau würde allenfalls Sinn machen, wenn am Standort Wylergut ein Bedarf an zusätzlichen Schulräumen bestehen würde, dies ist aber gemäss Schulamt nicht der Fall.

3.2 Bauprojekt mit Kostenvoranschlag

Basierend auf der Machbarkeitsstudie wurde das Bauvorhaben zum Vorprojekt mit Kostenschätzung und zum Bauprojekt mit Kostenvoranschlag weiterentwickelt. In der Projektierung konnten zusätzliche Optimierungen geplant werden. Insgesamt bestätigen die Ergebnisse der Projektierung die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie: Die bestehenden Kindergärten können ohne Abstriche wirtschaftlich vertretbar in Basisstufen umgebaut werden. Allerdings kann der geplante Anschluss an das Fernwärmenetz nicht erfolgen (s. Ziffer 3.3), die Basisstufen werden deshalb mit einer Erdsondenwärmepumpe ausgestattet.

3.3 Geplante bauliche Massnahmen

Die Gebäudehülle wird vollständig saniert und an die heutigen Anforderungen angepasst. Insbesondere die Wärmedämmung von Dach und Fassaden muss wesentlich verbessert werden. Die bestehenden Holzfenster mit Doppelverglasung müssen ersetzt werden. Die Gebäude sollen nach der Sanierung dem Minergie-Standard entsprechen. Die Gebäudestruktur kann im Wesentlichen belassen werden. Der heute offene Verbindungsbau zwischen den beiden Kindergärten wird neu abgeschlossen und dient als Mehrzweckraum für beide Basisstufen. Er wird mit einer Haushaltküche ausgestattet. Im Innern sind einzig für die Abtrennung des Gruppenraums etwas aufwändigere Massnahmen nötig. Der Innenausbau wird an die heutigen Bedürfnisse angepasst, die Oberflächen saniert oder erneuert.



Grundriss der beiden Kindergärten Dändlikerweg 46 + 48

Die haustechnischen Installationen und Anlagen sind veraltet. Die elektrischen Installationen werden vollständig ersetzt und den Anforderungen der Basisstufen angepasst. Die sanitären Installationen mit den WC-Anlagen werden ebenfalls vollständig erneuert.

Die bestehende Öl-Heizung ist alt und wird mit einer umweltfreundlichen Wärmepumpenheizung ersetzt, gemäss Richtplan Energie liegt das Gebäude in einem Gebiet mit möglicher Erdwärmenutzung. Im Rahmen der Vorabklärungen für den Energieträger wurde auch der Nahwärmeverbund von ewb in Betracht gezogen. ewb betreibt von der Heizzentrale im Wylerbad aus einen Nahwärmeverbund. Da dieser Verbund in den nächsten fünf bis zehn Jahren noch mit einem fossilen Energieträger erfolgen wird und eine Versorgungsleitung kurz- und mittelfristig nicht vorgesehen ist, wurde diese Variante verworfen.

Aufgrund der Topografie und der Beschattung durch den grossen Baumbestand auf der Parzelle sind die Gebäude im Kataster für Solarnutzung als ungeeignet geführt. Die Überprüfung am Objekt bestätigte, dass insbesondere in den Übergangszeiten und im Winter die Beschattung der Dachflächen zu hoch ist und damit Aufwand und Ertrag in einem ungünstigen Verhältnis stehen. Aus diesem Grund soll bei diesem Projekt auf die Installation einer Photovoltaikanlage verzichtet werden.

Beschattung der Dachflächen durch hochstämmige Bäume

In der Umgebung müssen die Kanalisationsleitungen saniert werden. Eine einfache Sanierung im Inlining-Verfahren (grabenlose Rohrsanierung) ist hier nicht möglich, es sind Grabarbeiten nötig. Die Umgebung wird im Zuge der Wiederherstellung anschliessend aufgewertet und mit einer bedürfnisgerechten Ausstattung versehen. Die Umgebung soll unter Berücksichtigung des Biodiversitätskonzepts der Stadt Bern aufgewertet werden und auch für den Unterricht der Basisstufe genutzt werden können. Zukünftig soll sie auch den älteren Kindern der Basisstufe attraktive Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Es werden Kickboardständer für zwei Klassen und Veloabstellplätze für Lehrpersonen umgesetzt. Bezüglich Schulwegsicherheit besteht für den direkt angrenzenden Strassenraum kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Im Rahmen des städtischen Projekts «Schulwegsicherheit konkret» werden die unabhängig von der Gesamtsanierung gemeldeten Anliegen in Sachen Schulwegsicherheit im Wylergut-Quartier in Zusammenarbeit mit dem Elternrat, der Schulleitung und den Fachleuten der Verkehrsinstruktion näher untersucht.

3.4 Provisorien

Für die Dauer der Bauarbeiten werden die Kindergartenklassen ins angrenzende Schulhaus umquartiert. Eine der Klassen im Zyklus 2 wird dafür im geplanten Provisorium auf dem Schulhausplatz unterrichtet. Mit dieser betrieblichen Massnahme kann auf eine WC-Anlage im Provisorium verzichtet werden, die Kinder der dritten und vierten Klasse können im Schulhaus auf die Toilette. Die Kosten für das Provisorium sind in den Gesamtkosten enthalten.

4. Nutzen des Geschäfts

Die Kindergärten können nach den Umbau- und Sanierungsmassnahmen als Basisstufen geführt werden. Die Gebäude und die Umgebung bieten dafür die geeigneten Voraussetzungen. Sie erfüllen die aktuellen Anforderungen an Komfort und Sicherheit und entsprechen dem Minergiestandard. Die Gebäude sind damit, mit entsprechenden Instandhaltungsmassnahmen, für die nächsten 25 Jahre betriebstauglich.

5. Kosten und Finanzierung

5.1 Anlagekosten

Die Anlagekosten für Umbau und Sanierung betragen 2 385 000.00 Franken. Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von ± 10 % auf. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von 2 580 000.00 Franken.

5.2 Baukredit

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten		187 000.00
BKP 2 Gebäude		1 515 000.00
BKP 4 Umgebung		215 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Bauherrenleistungen und Reserven		388 000.00
BKP 9 Ausstattung		80 000.00
Total Anlagekosten		2 385 000.00
Genauigkeit Kostenvoranschlag (Kostendachzuschlag) 10 %		195 000.00
Baukredit (=Kostendach)	**Fr.**	**2 580 000.00**

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) Oktober 2018: 100.9 Punkte; MwSt. inbegriffen

Im Baukredit ist der Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 eingerechnet.

5.3 Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalfolgekosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) betragen die ordentlichen Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent sowie im Bereich Mobilien 10 Prozent. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 4 % auf dem Hochbau und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Anschaffungswert	2 580 000.00	2 472 000.00	2 364 000.00	100 000.00
Abschreibung 4 %	100 000.00	100 000.00	100 000.00	100 000.00
Abschreibung 10 %	8 000.00	8 000.00	8 000.00	0.00
Zins 1.43 %	36 895.00	35 350.00	33 805.00	1 430.00
Kapitalfolgekosten	144 895.00	143 350.00	141 805.00	101 430.00

5.4 Folgekosten

Für das Schulamt als Nutzer entstehen nachstehende Folgekosten:

Flächenkosten neu	Fr.	40 359.60
./. Flächenkosten bisher	Fr.	-31 353.60
Voraussichtliche Heiz- und Betriebskosten	Fr.	32 200.00
./. Heiz- und Betriebskosten bisher (Durchschnitt der letzten 5 Abrechnungen)	Fr.	-40 754.00
Total voraussichtliche Folgekosten pro Jahr	**Fr.**	**452.00**

Einmalzahlung Nutzerausbau:

Möbel und Ausstattung für Basisstufe	Fr.	43 100.00

6. Voraussichtliche Termine

Projektierung inklusive Baueingabe	Mai 2018 bis März 2019
Baubewilligung	August 2019
Baubeginn	November 2019
Bauende	Juli 2020
Übergabe an Betrieb	August 2020

Voraussetzung für die Gewährleistung der Ausführungstermine sind die Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung bis Ende August 2019 und die Genehmigung des Baukredits durch den Stadtrat bis Ende Juni 2019.

7. Fakultatives Referendum

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Gesamtsanierung Kindergarten Wylergut 1 + 2; Baukredit.

2. Er genehmigt den Baukredit von Fr. 2 580 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB14-007.

3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 3. April 2019

Der Gemeinderat